

7.1.2021

Lupayksikön 1 viranhaltijat ovat 7.1.2021 tehneet seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 7

Päätökset annetaan julkisanon jälkeen 12.1.2021, jolloin päätösten katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	49-0023-21-A LP-091-2020-08335
Hakija	Ks-valmistalot
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0068-0002 Svanströmintie 30
Pinta-ala	1434 m ²
Kaava	7090
Lainvoimaisuus	1974
Sallittu kerrosala	359 m ²
Rakennettu kerrosala	160 m ²
Alueen käyttö	Omakotirakennusten, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AOR).
Pääsuunnittelija	Korhonen Eero Kalevi arkkitehti Arkkitehtitoimisto Eero Korhonen Oy

Rakennustoimenpide Kahden paritalon (käyttötarkoitusluokka 0111) rakentaminen ja rakennuksen purkaminen

Rakennetaan kaksi 2-kerroksista paritaloa, joissa on hirsirunko ja harjakatot ovat peltiä. Rakennuksissa on niiden yhteyteen rakennetut autokatokset sekä asuntojen ulkopuoliset varastot. Asunnoissa on maantason terassit. Pihat ovat osin nurmipintaisia, kulkuväylät sekä osa autopaikoista nurmikivi- tai kivituhkapintaisia. Jätteidenkeräilypaikat on esitetty tontilla Svanströmintien puolelle, ajoneuvoliittymän tuntumaan.

Uudisrakentamisen vuoksi puretaan asuinrakennus, joka on valmistunut vuonna 1962.

Maankäyttöjohtaja on aiemmin tehnyt 28.9.2020 poikkeamispäätöksen (HEL 2020-007187 T 10 04 01, 49-1482-20-S), joka mahdollistaa tonttitehokkuuden nostamisen luvusta $e=0.25$ (355 k-m²) lukuun $e=0.3$ (427 k-m²). Asuntojen enimmäismäärä saa myös nousta kolmesta neljään. Lisäksi poikkeaminen myönnettiin seuraavilla ehdoilla: Ullakolla ei saa olla kerrosalaksi laskettavaa tilaa ja kerrosalan ulkopuolisen ullakon rakentamisessa tulee huomioida rakennusvalvonnan asettamat ehdot.

Purkamisen johdosta kuultiin asemakaavoitusta ja kaupunginmu-
seota. Asemakaavoitus totesi, että hankkeessa on edettävä poik-
keamispäätöksen perusteella, eikä sillä ollut enempää huo-
mutettavaa. Kaupunginmuseo esitti kantanaan, että katuosoit-
teen Svanströmintie 30 tontilla oleva arkkitehti Ilmo Valjakan
vuonna 1961 suunnittelema yksiasuntoinen pientalo on kulttuuri-
historiallisesti arvokas. Rakennuksen purkaminen saattaa merkitä
rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai mui-
den arvojen hävittämistä (MRL 139 §). Kaupunginmuseo katsoo,
ettei sillä ole esillä olevan aineiston perusteella perusteita puoltaa
Svanströmintie 30 pientalon purkamista.

Rakennusta eikä aluetta ole asemakaavassa suojeltu. Poik-
keamispäätöksen tonttitehokkuuden nosto on luonut edellytykset
tontin käytölle niin, että purkaminen mahdollistaa sen tarkoituk-
senmukaisen käytön ja suunnittelun ilman nykyisen rakennuksen
asettamia rajoituksia. Lähialueelle on aiemmin annettu vastaavia
poikkeamia tonttitehokkuuden suhteen, koska alueen on kau-
punkisuunnittelussa arvioitu olevan hyvä mahdollisuus tehokkaal-
le täydennysrakentamiselle. Poikkeamispäätöksessä todetaan li-
säksi, että tavoiteltu toimenpide ei muun muassa vaikeuta raken-
netun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavutta-
mista. Edellisillä perusteilla on mahdollista todeta, että purkami-
selle ei ole estettä.

Rakennuksen sisäänkäynti on esteetön.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan raken-
nuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B.

Hulevesien ohjaaminen on esitetty asemapiirustuksessa.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahake-
muksen vireille tulosta ja kuullut vähäisen poikkeamisen johdosta.
Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai
poikkeamisesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Hankkeella on poikkeamispäätös (28.9.2020) koskien tonttitehok-
kuutta ja asuntojen lukumäärää.

Asuinrakennukseen ja asuntojen ulkopuolisiin varastoihin kiinni
rakennettujen loivien pulpettikattoisten autokatosten korkeudet

poikkeavat vähäisesti asemakaavassa sallitusta. Kaavassa autokatoksen sallittu enimmäiskorkeus on 3 metriä ja varastojen enimmäiskorkeus 4 metriä. Suunnitelmassa katosten keskikorkeudet ovat noin 40 senttimetriä kaavan enimmäiskorkeutta enemmän. Korkeammassa päässä autokatoksella ja varastolla on yhtenevä vesikatto ja varaston kohdalla sallittu 4 metrin enimmäiskorkeus alittuu noin 20 senttimetriä. Hakija perustelee poikkeamista autokatosten, varastojen ja sisäänkäyntikatosten visuaalisella ja rakenteellisella yhtenäisyyden tavoittelulla. Siten poikkeaminen on vähäinen ja perusteltu.

Rakennusoikeus Asemakaavassa rakennusoikeus on annettu tonttitehokkuudella $e=0.25$, joka vastaa 355 k-m² asuinkerrosalaa. Rakennusoikeus on vuoden 2020 poikkeamispäätöksen perusteella korotettu tonttitehokkuuslukuun $e=0.3$, joka vastaa 427 k-m² asuinkerrosalaa. Tontille saa rakentaa edellä mainitun kerrosalan lisäksi autosuojia tai -katoksia enintään 30 k-m² / omakotiasunto.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa	160	426	160	426
	autosuoja- ja varastotilaa		100		100
Autopaikat	Yhteensä	4			
	Rakennetaan	4			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	578 m ²
Tilavuus	1534 m ³
Paloluokka	P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

YM 848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	29.10.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm	13.11.2020
Lausunnon tulos	ei puollettu
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	12.11.2020
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	05.11.2020
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Purkamisluvat- ja ilmoitukset / KMO
Lausunto pvm	07.12.2020
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous

- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten purkamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan (työmaa-alueen rajaus, pöly, melu tai muut ympäristölle haitalliset aineet).

Säilytettävät puut pitää suojata rakentamisen aikana ja alkuperäinen maaston korkeusasema puiden lähellä pitää säilyä.

Ennen purkutyötä on purettavasta rakennuksesta toimitettava haitta-aineselvitys.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.8, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona, jos sellainen suunnitteluprosessin yhteydessä valmistellaan.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle ja kaupunginmuseolle.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 127 §, 131 §, 133 §, 135 §, 139 § ja 175 §.

sähköisesti allekirjoitettu, 07.01.2021

Päätäjä Lupayksikön 1 viranhaltijoiden päättämät asiat

Käsittelijä Petteri Erling
Tiimipäällikkö
puh. 310 26723

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Lausunto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.01.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimus oikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisuvaatimus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaati-

muksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8,
00580 Helsinki
Vaihde: 09 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 26.01.2021.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 27.01.2024 ja loppuunsaatettava viimeistään 27.01.2026. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on lainvoimainen, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuksesta. Jos lupamää-

räyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

Käyttöönottoaminen

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty.